



Bild von Birgit Böllinger auf Pixabay

von Abstandsflächenrecht, bei der Situierung von Nebeneinrichtungen außerhalb des Bauraums, bei der Güterabwägung zwischen Baurecht und Baumschutz, wenn die Bauaufsichtsbehörde ein Ermessen ausübt. In solchen Fällen ist anerkannt, dass eine Rahmenplanung wie eine Ermessensleitlinie der Verwaltungspraxis zugrunde gelegt werden darf.

#### **Ist die Aufstellung von Bebauungsplänen in Gartenstädten geplant?**

Wie oben ausgeführt, kann dies nicht im großen Stil erfolgen. Die Überplanung von 2700 Baublöcken im Bestand ist ein Ding der Unmöglichkeit. Wer jemals einen bestandsorientierten Bebauungsplan versucht hat, weiß, dass man damit oft auf Granit beißt, zu unterschiedlich sind die Interessen derer, die ihr Quartier vor weiterer Bebauung schützen wollen zu denen, die noch nicht gebaut haben und sich ihr Baurecht auch nicht nehmen lassen wollen. In der Regel tritt dann die gesamte Münchner Anwaltschaft für die einzelnen Eigentümer in den Ring, um vermeintliche Baurechtsansprüche der Grundstückseigentümer mit Klauen und Zähnen zu verteidigen. In Einzelfällen kann an die Aufstellung von Bebauungsplänen gedacht werden. Zwei Fälle laufen gerade. Dabei geht es insbesondere um den Schutz von hochwertigen Freiflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich. Dies ist aber ein äußerst zähes und personalintensives Geschäft und kann flächendeckend als Instrument nicht Frage kommen.

#### **Prüft das Planungsreferat die Eignung zum Erlass einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch?**

Ja, die Stadtbaurätin hat erklärt, dass sie bereit ist, dieses Instrument einzusetzen. Die Erhaltungssatzung setzt aber Stadtberei-

che voraus, die aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt eine große Einheitlichkeit aufweisen und diese Einheitlichkeit auch schutzwürdig ist. Diese Einheitlichkeit, sozusagen ein gestalterisch kleinster gemeinsamer Nenner, findet sich noch in einzelnen Nachkriegssiedlungen. Vielfach haben sich die Gartenstadtbereiche aber seit dem Auslaufen der Staffelbauordnung derart heterogen entwickelt, dass eine Erhaltungssatzung nicht das richtige Instrument sein kann. Weiter können Gestalterhaltungssatzungen nicht als Kampfmittel gegen bestehende Baurechte eingesetzt werden, wie dies den Bürgerinitiativen manchmal vorschwebt. Mit Gestalterhaltungssatzungen kann man bestimmte schützenswerte Baustrukturen retten, man kann aber weder Abrisse noch Neubauten damit verhindern.

#### **Herr Mager, also alles wie gehabt, weiter wie bisher?**

Nein: Aus den oben genannten Arbeiten des Planungsreferates leitet sich eine ganz deutliche Trendwende ab. Während wir seit den 70iger Jahren mit dem Auslaufen der Staffelbauordnung und der Einführung des Baugesetzbuchs in vielen Gartenstadtbereichen systematisch rückwärtige Bebauungen gesucht und im Befreiungsweg zugelassen haben, wollen wir hier deutlich strenger werden. Die angeführten „blockweisen Betrachtungen“ dienen auch dem internen Umsteuern zu einer wie gefordert deutlich vorsichtigeren Baurechtsanwendung. Dabei scheuen wir auch den einen oder anderen Gerichtsprozess nicht, wenn uns ein Bauvorhaben in allen Richtungen überzogen erscheint. Die meiste Arbeit aber wird in der Bauberatung im Vorfeld geleistet. Und hier spielen die Rahmenkonzepte und die blockweisen Betrachtungen doch eine erhebliche Rolle.

Herr Mager, vielen Dank für das Gespräch. ■